

ENDRING AV
REGULERINGSPLAN FOR
Rokkehaugen
Beskrivelse og reguleringsbestemmelser



Rokkehaugen sett fra østsiden av Strandefjorden

PLANBESKRIVELSE

Innhold

Bakgrunn

Planstatus

Beskrivelse av planendringen

Planprosess og medvirkning

Innkomne forhåndsmerknader

Beskrivelse av endringsforslaget

Vedlegg: **Reguleringsplankart datert 29.05.17**
 Reguleringsbestemmelser datert 29.05.17
 Innspill til varsel om planendring – Kommentarer – datert 29.05.17

BAKGRUNN

Landskapsarkitekt John Lie har på oppdrag fra Norbert Kühn foretatt endring av reguleringsplanen for eiendommen Rokkehaugen – gnr. 25 bnr. 78, som ligger på vestsiden av Strandefjorden - på Lo.

Hensikten med reguleringsendringen er å sørge for at planens formål er i henhold til ønsket bruk og utvikling av eiendommen, og at utbyggingen til en hver tid skal skje i henhold til godkjent reguleringsplan med bestemmelser.

Endret plan skal sikre formål til bolig, hotell/ overnatting, kontor, aktivitetsområder og øvrige grøntområder, samt veger og plasser.

Tilleggsareal til eiendommen i nordøst skal også være en del av planområdet.

PLANSTATUS

Området er fra før regulert. Planen for Rokkehaugen ble egengodkjent i Nord-Aurdal kommune 18.06.2009.

BESKRIVELSE AV PLANENDRINGEN

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse – område BKS1

Område BKS1 utgjør til sammen 1,79 dekar, er noe redusert i forhold til gjeldende plan, og er gitt betegnelsen konsentrert småhusbebyggelse – har i gjeldende plan betegnelsen frittliggende småhusbebyggelse, Dette har sammenheng med at det kan være hensiktsmessig å vurdere oppføring av 2-mannsbolig her – alternativt kan det oppføres frittliggende bygg. Byggene må på grunn av tomtens beskaffenhet – bratt terreng, ha underetasje. Avstanden til bygg fra midtlinje veg skal være 12,5 m. Bebygd areal BYA=20 %, er vist i plankart og bestemmelser – og krav til utforming med mer går frem av bestemmelsene til planen.

Annen bebyggelse og anleggsformål – kombinert med andre angitte hovedformål

Områdene BAA1-2 utgjør et samlet areal på 28,8 dekar, er kombinerte byggeområder, og skal sikre ønsket arealbruk innenfor de respektive områdene.

Område BAA1 skal sikre etablering av følgende formål:

- Boligbebyggelse
- Garasjeanlegg
- Veksthus
- Forsamlingslokale – kongresshall
- Næringsbebyggelse – leilighetsbygg for utleie
- Hotell/ overnatting
- Bevertning
- Lager
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Uteoppholdsareal
- Kjøreveier
- Parkering
- Fjernvarmenett

- Vann- og avløpsnett
- Overvannsnett

Område BAA2 skal sikre etablering av disse formålene:

- Næringsbebyggelse – hytter for utleie
- Lager
- Fjernvarmeanlegg
- Fjernvarmenett
- Renovasjonsanlegg
- Gårdsplass
- Kjøreveier
- Parkering
- Vann- og avløpsnett
- Overvannsnett

Energianlegg

Området omfatter område for energianlegg – trafostasjon, innenfor planområdet.

Naust/ badehus

Området omfatter område for eksisterende naust/ badehus, innenfor planområdet.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg - offentlig

Fylkesveg 261, er offentlig veg og samleveg for planområdet. Byggegrensen her er vist med 20 meter fra midtlinje veg. Vegen er vist som bygget.

Håvrudvegen, er felles privat veg og hovedatkomstveg for planområdet.

Byggegrenser i forhold til midtlinje veg for Håvrudvegen skal være 12,5 m.

Kjøreveg - privat

Øvrige veger er private veger og atkomstveger til tilstøtende eiendommer og byggeområder innenfor planområdet.

Annen veggrunn – tekniske anlegg – grøft/ avkjørsel - offentlig

Annen veggrunn er tekniske anlegg/ grøfteområde for vegene innenfor planområdet.

Områdene SVT1-3 er offentlige sidearealer til fylkesveg 261.

Annen veggrunn – tekniske anlegg – grøft/ avkjørsel - privat

Områdene merket SVT er sidearealer for øvrige veger innenfor planområdet.

Grønnstruktur

Grønnstruktur

Områdene omfatter vegetasjonssoner, grønnkorridorer, stier med mer innenfor planområdet.

Området skal sikre tilgjengeligheten til omkringliggende landbruks-, natur- og friluftsområder, samt verne om mest mulig av terreng og vegetasjon i området.

Eksisterende vegetasjon skal skjøttes på en skånsom måte. Det skal etableres ny vegetasjon innenfor områdene i samsvar med landskapsplan som er et dokumentasjonskrav i bestemmelsene.

Områdene kan nyttes til framføring av ledninger for vann, avløp, elektriske kabler, telekabler og tv-kabler.

Badeplassområde

Badeplassområde knyttet til regulert bade-område i vann. Opparbeidelse av området skal skje i henhold til landskapsplan som er et dokumentasjonskrav i bestemmelsene.

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Friluftsområde

Regulert friluftsområde skal sikre badeaktivitet innenfor planområdet og utenfor badeplassområde. Området kan markeres med sikringsbøyer for badeaktivitet.

Småbåthavn

Innenfor område for småbåthavn kan det etableres småbåtbrygge knyttet til område for naust/badeplass.

Hensynssoner

Sikringssoner

Friskt

Områdene for friskt gjelder er frisksone ved krysset mellom fylkesveg 261 og Håvrudvegen.

Sikttrekanten skal være 10 meter inn i avkjøringen fra vegkanten og 90 m etter fylkesvegen i begge retninger. Innenfor frisksone skal det ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers vegbanenivå.

For øvrige avkjørslar til byggeområdene, skal sikttrekanten være 4 m inn fra kanten av Håvrudvegen og 40 m etter vegen i hver retning.

Faresoner

Ras- og skredfare

Hensynssonene viser faresone – Ras- og skredfare, i de bratte skråningene innenfor planområdet og baseres på rapport fra NGI datert 23.11.2015.

Høyspenningsanlegg - Trafo

Hensynssonen viser fareområde 5 meter ut fra hver side av transformatoriosk.

PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Oppstart av arbeidet med planendringen ble annonsert i avisen Valdres 17. september 2015.

Det ble sendt varsel om oppstart den 17.09.15, i form av brev til hytteeiere, grunneiere, naboer, regionale myndigheter, med flere.

Frist for merknader ble satt til 25. oktober 2015.

Innkommne merknader

Det kom inn 4 innspill til fristen.

Det er laget sammendrag av innspillene, og med kommentarer til hvordan de tas hensyn til i forslag til endring av reguleringsplanen. Se eget vedlegg datert 29.05.2017.

Avklaringer med offentlige myndigheter

Det ble avholdt oppstartsmøte om plansaken 01.06.2015. Det er avholdt 2 informasjonsmøter om plansaken med kommunens administrasjon – det siste ble avholdt torsdag 6. april 2017 sammen med Eirik Steinde og Rolf Rogstad. Fra tiltakshaver møtte Norbert Kühn og John Lie.

Varsel om endring av reguleringsplan for eiendommen Rokkehaugen – gnr 75 bnr 28 Nord-Aurdal kommune



I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8, varsles oppstart av arbeidet med å endre reguleringsplanen for eiendommen Rokkehaugen - vedtatt 18.06.2009. Eiendommen – gnr 75/ bnr 28, ligger på vestsiden av Strandefjorden - på Lo. Hensikten med reguleringsendringen er å sørge for at planens formål er i henhold til ønsket bruk og utvikling av eiendommen, og at utbyggingen til en hver tid skal skje i henhold til godkjent reguleringsplan med bestemmelser. Endret plan skal sikre formål til bolig, hotell/ overnatting, kontor, aktivitetsområder og øvrige grøntområder, samt vegger og plasser. Tilleggsareal til eiendommen i nordøst skal også være en del av planområdet. Planområdet som er vist på kartutsnittet, måler til sammen om lag 61 dekar. Eventuelle skriftlige synspunkter som har betydning for planarbeidet kan sendes til: Landskapsarkitekt John Lie – Porsgrunnsveien 190 – 3735 Skien, med kopi til: Nord-Aurdal kommune, Postboks 143, 2901 Fagernes, innen 25. oktober 2015. Spørsmål om saka kan rettes til: Landskapsarkitekt John Lie – Porsgrunnsveien 190, 3735 Skien Mobiltelefon: 906 81024 E-mail: john.lie@online.no Alt planmateriale vil i prosessen finnes på kommunens hjemmeside <http://nord-auerdal.kommune.no> under nyheter på forsiden eller under «Planer».

VARSEL OM ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN ROKKEHAUGEN – GNR 75 BNR 28 - NORD-AURDAL KOMMUNE

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8, varsles oppstart av arbeidet med å endre reguleringsplanen for eiendommen Rokkehaugen - vedtatt 18.06.2009.

Eiendommen – gnr 75/ bnr 28, ligger på vestsiden av Strandefjorden - på Lo.

Hensikten med reguleringsendringen er å sørge for at planens formål er i henhold til ønsket bruk og utvikling av eiendommen, og at utbyggingen til en hver tid skal skje i henhold til godkjent reguleringsplan med bestemmelser. Endret plan skal sikre formål til bolig, hotell/ overnatting, kontor, aktivitetsområder og øvrige grøntområder, samt vegger og plasser.

Tilleggsareal til eiendommen i nordøst skal også være en del av planområdet.

Planområdet som er vist på kartutsnittet, måler til sammen om lag 61 dekar.

Eventuelle skriftlige synspunkter som har betydning for planarbeidet kan sendes til:

Landskapsarkitekt John Lie – Porsgrunnsveien 190 – 3735 Skien, med kopi til:

Nord-Aurdal kommune, Postboks 143, 2901 Fagernes, innen 25. oktober 2015.

Spørsmål om saka kan rettes til:

Landskapsarkitekt John Lie – Porsgrunnsveien 190, 3735 Skien

Mobiltelefon: 906 81024

E-mail: john.lie@online.no

Alt planmateriale vil i prosessen finnes på kommunens hjemmeside

<http://nord-auerdal.kommune.no> under nyheter på forsiden eller under «Planer».

Annonser i avisa Valdres

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planområdet er på i alt omkring 374 dekar, og avgrenset som vist på plankartet i målestokk 1:1500 – PDF i A1-format.

Planforslaget har navnet: Endring av reguleringsplan for Rokkehaugen – gnr. 75 bnr. 28.

Grense for planområdet er stort sett som for gjeldende reguleringsplan. Det er gjort endring av plangrensen i nordøst og i sør – for å ha med i planen de arealene som nylig er lagt til eiendommen gnr. 75 bnr. 28.

Planområdet omfattes av følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1):

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Annen bebyggelse og anleggsformål – kombinert med andre angitte hovedformål
- Energianlegg
- Naust/ badehus

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2):

- Kjøreveg – offentlig
- Kjøreveg - privat
- Annen veggrunn – tekniske anlegg - grøft/ avkjørsel – offentlig
- Annen veggrunn – tekniske anlegg - grøft/ avkjørsel – privat

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3):

- Grønnstruktur
- Badeplassområde

Hensynssoner (PBL § 11-8, jf. 12-6):

Skiringssoner

- Frisikt

Faresoner:

- Ras- og skredfare
- Høyspenningsanlegg - Trafo

Det følger et sett reguleringsbestemmelser med planforslaget – datert 29.05.17.

Spesielle forhold

Ras- og skredfare

Skråningen mellom de kombinerte byggeområdene på øvre nivå – område BAA1, og på nedre nivå – område BAA2, er bratt og kommenteres spesielt i NGI-rapporten datert 23.11.2015. Her er Ras- og skredfareområde H310_1 regulert. Store deler av sonen omfattes av regulert grønnstruktur. Ellers berører sonen spesielt søndre del av område BAA2 der eksisterende lagerhaller er etablert.

NGI frykter utglidninger her og rapporten er preget av dette.

Tiltakshaver har bygget opp denne skråningen noe brattere enn bestemmelsene knyttet til gjeldende plan tilsier. Arbeidene med dette er utført av Kroon Maskin AS.

Lars Myhre – Kroon Maskin, skriver følgende om oppbygningen av skråningen – sendt i e-post datert 17.02.2017:

Skråningene er laget med en 25 tonns graver i oppbygningen, fra bunnen og helt opp. Skråningene ble hele tiden komprimert med tyngden av maskinen lagvis oppover i ytterkant. Etter at skråningene var ferdig ble disse sprøytesådd med såfrøblanding som vegvesenet bruker på sine prosjekt.

Overvannshåndteringen innenfor planområdet skal skje ved at overvannet på øvre og nedre nivå ledes til nedgravd lukket overvannsledning – 300 mm, som fører til Strandefjorden. Dette går fram av dokumentasjonen fra Lars Myhre – Kroon Maskin AS.

Som innenfor planområdet for øvrig er derfor massene i skråningen mellom områdene BAA1 og BAA2, stabile.

Skråningen mellom byggeområde BAA1 og fylkesvegen er lite berørt – den er bare delvis overfylt av løsmasser som viser tendens noe erosjon.

Det er foreslått slik bestemmelse knyttet til Ras- og skredfaresonene:

Lokaliseringen av Ras- og skredfareområdene H310_1-2 baseres på rapport fra NGI datert 23.11.2015.

Område H310_1 berører bygge-område BAA1. Byggetiltak som planlegges gjennomført innenfor bygge-område og som ikke berører skredfareområde, kan utføres uten ytterligere vurdering av skredfaren i området.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det i samråd med geoteknisk fagekspertise dokumenteres nærmere hva som er gjort ved oppbygging av skråningene mellom område BAA1 og BAA2 og mellom BAA1 og fylkesvegen. Rapport skal belyse eventuelle avbøtende tiltak. Disse skal sammen med umiddelbare avbøtende tiltak, være gjennomført før brukstillatelse/ferdigattest gis for de nye byggetiltakene.

Umiddelbare avbøtende tiltak skal være:

- *Store steiner skal fjernes fra toppen av skråningen langs nordre adkomstveg til område BAA1. Toppen av skråningen skal rundes av og påføres matjord og tilsås. Et hensiktsmessig autovern skal settes opp på den aktuelle strekningen – lokalisert ca. 2,0 m innenfor sonen der skråningen begynner sin krumning med fall mot nord.*
- *Skråningene skal tilplantes med egnet vegetasjon for stedet.*



Skråningen mellom øvre nivå og fylkesvegen



Skråningen mellom øvre og nedre nivå